

## Décision du Directeur Général D-19-05

### Décision de préemption

#### LA DIRECTRICE GENERALE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1 à L.211-7, L.213-1 à L.213-4, L.213-14 à L.213-16, L.213-18, L.221-1, L.300-1, R.211-1, R.213-1 à R.213-13, R.213-21, R.213-24 à R.213-26,

**Vu** le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) modifié, et notamment son article 4 qui dispose que pour la réalisation de ses objectifs, l'EPF Bretagne peut agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme ainsi que le droit de préemption prévu au 9° de l'article L 143-2 du code rural,

**Vu** la délibération n° C-18-02 du Conseil d'Administration du 13 mars 2018, approuvant le règlement intérieur de l'EPF Bretagne,

**Vu** la délibération n° C-15-23 du Conseil d'Administration du 24 novembre 2015, accordant délégation de compétences à la Directrice Générale, notamment pour exercer les droits de préemption dont l'EPF Bretagne est titulaire ou délégataire,

**Vu** la décision d'approbation du PLU par le conseil municipal de Quemper-Guezennec lors de sa séance du 13 juillet 2006, et notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU articulé autour de trois objectifs (redynamisation du bourg/développement des activités économiques/préservation des qualités du site) qui indique dans son titre 3 que la redynamisation du bourg devra notamment passer par :

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| . L'accueil de nouveaux habitants. | <ul style="list-style-type: none"><li>- Création de lotissements communaux (9 et 7 lots en cours).</li><li>- Mise à disposition de terrains constructibles à proximité des services (équipements, commerces, écoles...).</li><li>- Création de logements locatifs pour l'accueil d'une population diversifiée (ex : personnes âgées).</li></ul> |
|------------------------------------|---|

**Vu** le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF Bretagne et notamment ses critères d'intervention :

- à minima 50 % de la surface plancher du programme consacré au logement
- densité brute minimum de 20 logements à l'hectare (sachant que pour les opérations mixtes, 70 m<sup>2</sup> de surface plancher de commerces/services/équipements/bureaux, équivalent un logement)
- réalisation d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux pour la part du programme consacrée au logement si celle-ci comporte au moins 5 logements,

**Vu** la convention cadre signée le 12 juillet 2018 entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération, qui préconise :

- dans son chapitre 3, « Les engagement mutuels spécifiques » :

**« Il est précisé dans le PPI 2016-2020 :**

**En matière de densité :**



« En cohérence avec les documents de planification supra communaux et en fonction du contexte urbain, l'EPF encourage une densification plus forte de l'urbanisation là où les niveaux de densité peuvent ou doivent être renforcés.

L'EPF Bretagne adapte ses critères d'intervention à chaque périmètre d'opération, avec un minimum de densité de 20 logements par hectare. »

En matière de logements sociaux :

« (...) la mobilisation de l'EPF Bretagne repose sur la réalisation d'un seuil minimum de 20% de logements locatifs sociaux par opération portée de types PLAI et PLUS (...)

(...)

#### **Favoriser le maintien de l'attractivité des centres-bourgs et centres-villes**

(...)

L'Etablissement public foncier de Bretagne est un des outils qui pourra également être mobilisé pour des opérations qui participent à la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. L'Etablissement public foncier pourra ainsi assurer l'acquisition et le portage foncier de biens bâtis, d'ilots ou de foncier non bâti dans l'objectif de réaliser des opérations de logements ou des opérations mixtes (logements / commerces / services / équipement) dans les centralités.

(...)

L'intervention de l'Etablissement public foncier dans les centralités, avec un objectif de densité de 20 logements/ha, permettra également de participer à la lutte contre l'étalement urbain, tel que le prévoit le SCOT du Pays de Guingamp.

#### **Intervenir pour des opérations favorisant la mixité sociale et le parcours résidentiel des habitants du territoire**

(...)

Afin de répondre aux besoins en logements de sa population mais également de favoriser la mixité sociale dans les secteurs plus attractifs, l'intercommunalité engage une politique en matière de logements, notamment via le volet habitat du PLUI.

En complémentarité avec cette politique et pour disposer du foncier nécessaire à ces opérations, l'EPF sera mobilisé pour des opérations respectant les critères de mixité sociale définis dans le cadre de son programme pluriannuel d'intervention. La règle générale consiste en la production minimale de 20% de logements PLUS PLAI pour chaque projet porté par l'EPF.

(...) »

- Dans son article 4.3 « portage dans le cadre d'une préemption »

« En outre, afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques pour le développement de l'EPCI signataire des présentes ou de ses communes membres, il est convenu que la signature de la présente convention cadre permettra à l'EPF d'intervenir par exercice d'un droit de préemption, de priorité ou réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire. »

**Vu** la délibération du conseil communautaire de Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération en date du 04/04/2017, instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future des Plans Locaux d'Urbanisme et décidant de déléguer à chaque commune l'exercice du droit de préemption sur son territoire,

**Vu** la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Quemper-Guezennec le 29 novembre 2018 sous le n°1023012 par Maître Martin BERNARD, agissant en qualité de mandataire de Madame WATRIN Christine, demeurant 1 rue Guy Ropartz à Paimpol (22 500), concernant la vente d'un immeuble situé sur la commune de Quemper-Guezennec – 3 rue du Trégor, parcelle cadastrée section A n° 830 d'une superficie totale de 273 m<sup>2</sup>, au prix de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000 EUR),

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération du 28 janvier 2019, portant retrait du Droit de Préemption Urbain à la commune de Quemper-Guezennec pour le déléguer à l'Etablissement Public Foncier sur les emprises foncières du projet 3 rue du Trégor, parcelles cadastrées section A n° 830,

**Vu** la demande de visite réceptionnée par le propriétaire en date du 23/01/2019 et acceptée par lui le 24/01/2019,

**Vu** la visite en date du 8 février 2019 du bien objet de la DIA en présence de Madame WATRIN Christine (propriétaire), de la Mairie, de l'EPF Bretagne et des services de France Domaine, repoussant le délai limite de préemption au 8 mars 2019,

**Vu** l'étude réalisée par le CAUE en date du 18 février 2019 démontrant sur ce bien la capacité de réaliser une opération comprenant deux cellules commerciales en rez-de-chaussée et un logement indépendant à l'étage suite à une réhabilitation lourde du bâtiment,

**Vu** l'avis de France Domaine en date du 22 février 2019,

**Considérant** que la commune de Quemper-Guezennec :

- dispose d'un environnement naturel de très grande qualité,
- d'un centre-bourg peu structuré et peu dense mais doté d'un bon niveau d'équipement et de commerces de proximité (épicerie, salon de coiffure, fleuriste, garagiste....) qu'il s'agit de conforter,

**Considérant** que le bien objet de la notification de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, est couvert par la convention cadre signée entre l'agglomération de Guingamp-Paimpol Armor-Argoat et l'EPF Bretagne le 12 juillet 2018, et soumis au droit de préemption urbain, que son acquisition permettra de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de Quemper-Guezennec de réaliser son projet d'aménagement,

## DECIDE

### Article 1 : Désignation du bien

---

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien situé en zone UA, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Quemper-Guezennec – 3 rue du Trégor, un immeuble, parcelle cadastrée section A n° 830 d'une superficie de 273 m², appartenant à Madame WATRIN Christine, demeurant 1 rue Guy Ropartz à Paimpol (22 500).

### Article 2 : Objet

---

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Quemper-Guezennec de réaliser une opération de réhabilitation pour un projet mixte de commerce en rez-de-chaussée et logement à l'étage.

Dans le cadre de l'étude réalisée par le CAUE des Côtes d'Armor, l'immeuble une fois réhabilité pourrait accueillir deux commerces en rez-de-chaussée et un logement indépendant à l'étage.

### Article 3 : Prix

---

Cette préemption est exercée au prix de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €)**.

### Article 4 : Information

---

En cas de préemption à un prix ou des conditions différents de ceux indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'article R.213-10 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'à compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application des articles R.213-8 (c) ou R.213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application des articles R.213-8 (c) ou R.213-9 (b) ;
- soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de 2 mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

La présente décision peut être contestée par les personnes intéressées :

- par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision de préemption dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision puis, suite à ce recours gracieux, par recours contentieux auprès du

Tribunal Administratif de Rennes (Hôtel de Bizien - 3 Contour de la Motte – CS 44416 – 35044 Rennes Cedex) :

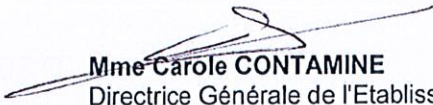
- o soit dans un délai de 2 mois en cas de rejet de la demande ;
  - o soit dans un délai de deux mois en cas d'absence de réponse au terme de deux mois, le silence valant rejet implicite (article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000) ;
- ou directement par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes (Hôtel de Bizien - 3 Contour de la Motte – CS 44416 – 35044 Rennes Cedex) dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision de préemption.

#### Article 5 : Régime fiscal

---

Cette préemption bénéficie des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts, exonérant les établissements publics fonciers de toute perception au profit du Trésor.

Fait à Rennes, le 4/03/2019

  
**Mme Carole CONTAMINE**  
Directrice Générale de l'Etablissement  
Public Foncier de Bretagne,

**PREFECTURE BRETAGNE**  
**ARRIVÉ le**

**- 5 MARS 2019**

**Secrétariat Général**  
**pour les Affaires Régionales**  
**35026 RENNES CEDEX 09**

*La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Quemper-Guezennec ainsi qu'au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, sis 72 boulevard 1er – CS 90721 – 35207 RENNES cedex 2.*

*La présente décision et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.*

u